

Baux sur les terres de la Couronne: Québec imposera des hausses faramineuses

Certains propriétaires de chalets subiront des augmentations de plus de 500 %



JULIEN CABANA

Mardi, 18 août 2015 23:14

MISE à JOUR Mardi, 18 août 2015 23:20

Des augmentations de tarifs de l'ordre de 261%, 375% et même 530 % pour leur bail, voilà ce qui attend les propriétaires de chalets de villégiature sur les terres de la Couronne si l'actuel projet de règlement qui a été publié en juillet dernier dans la Gazette officielle entre en force.

«Pour nous, c'est un recul 60 ans en arrière alors que le gouvernement mettait fin aux clubs privés, lance le président du Regroupement des locataires de terres publiques, Réjean Thibault. Nous voulions minimiser l'impact d'une telle décision sur les propriétaires de chalets, mais le gouvernement n'a pas tenu compte de nos recommandations. Plusieurs propriétaires de chalets n'auront plus les moyens financiers de garder ce qui était souvent leur trésor de retraite.»

Selon ce spécialiste, pour 60 à 70% des ménages de retraités québécois, une fois que toutes les factures sont payées, les séjours à leur chalet devenaient la seule façon de profiter de la vie. Dans la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean, faute de moyens financiers, plusieurs ont dû se défaire de leurs installations au profit de gens de l'extérieur.

Division du territoire

Le Québec est divisé en 49 pôles d'attraction correspondant à autant de villes dans chacune des régions. En dehors des limites de chacune de ces villes, dans un rayon de 0 à 30 kilomètres, on a déterminé une évaluation de chacune des propriétés de gens qui sont sur les terres publiques, en bordure d'un lac ou d'une rivière.

«Nous aurions pu contester cette méthode de calcul devant les tribunaux, mais au lieu de cela, nous avons joué le jeu des fonctionnaires qui nous ont demandé des pistes de solution à la place d'un affrontement.»

Le spécialiste explique aussi que le gouvernement a choisi de biaiser le dossier en annonçant une baisse de pourcentage pour le coût du loyer.

«Ils vont vous dire qu'ils ont baissé le taux de 6 à 8% pour déterminer le prix du loyer pour un terrain de villégiature sauf que de l'autre côté, ils ont monté de façon importante la valeur des terrains.»

Pour les mieux nantis

Pour les gens du RLTP à une certaine époque, seuls les gens qui avaient beaucoup d'argent étaient capables de se payer un chalet dans les forêts québécoises.

«Avec l'entrée en vigueur de ce nouveau règlement, nous allons revenir exactement au même point qu'en 1977», affirme M. Thibault. Les terrains qui ont été loués sous le régime des baux de villégiature n'étaient souvent pas accessibles ni même bâtissables. S'ils ont de la valeur aujourd'hui, c'est parce que les gens ont travaillé pour les développer en investissant temps et argent dans leur projet.

DES EXEMPLES ÉLOQUENTS EN RÉGION

La meilleure façon de démontrer ce qui attend les propriétaires de chalets de villégiature, c'est d'y aller avec des exemples très précis.

Ainsi, si vous possédez un chalet de villégiature dans le rayon de 0 à 30 kilomètres des limites de la ville de Saguenay, dans l'arrondissement Chicoutimi, d'ici 5 ans, la valeur de votre terrain va passer de 13400\$ à 28600\$, ce qui signifie que le coût de votre loyer passera de 670\$ à 1430\$, soit une augmentation de 272%. Dans l'arrondissement La Baie, la valeur du terrain passera de 11900\$ à

21100\$ ce qui représente un loyer de 595\$ qui passera à 1055\$, une augmentation de 187%.

Dans la région Québec-Portneuf-Charlevoix, un propriétaire de chalet qui loue un terrain dans le secteur de Saint-Raymond présentement, verra la valeur passer de 20300\$ à 43700\$ ce qui signifie un loyer de 1015\$ qui grimpera à 2185\$, une hausse de 341%. Dans le secteur de La Malbaie, le terrain passera de 15200\$ en valeur à 33000\$ et le loyer de 760\$ à 1650\$, soit une augmentation de 268%.

Augmentations moyennes

La palme revient au secteur de 0 à 30 kilomètres en dehors des limites de la ville de Sainte-Thècle en Mauricie alors que la valeur des terrains passera de

31300\$ en 2015 à 60500\$ en 2019 pour un loyer de 1565\$ en 2015 qui deviendra 3025\$ en 2019, soit une augmentation de 530%.

Pour bien comprendre l'ampleur du phénomène, allons-y avec les augmentations moyennes par région. Pour l'Abitibi-Témiscamingue, l'augmentation moyenne sera de 149% alors que sur la Côte-Nord, elle sera de 44%. Pour les autres régions, il est question de 101% au Bas-Saint-Laurent-Îles-de-la-Madeleine, 189% dans les Laurentides, 227% en Mauricie, 154% pour la région Nord-du-Québec, 222% pour l'Outaouais, 244% pour la région de Québec et 154% pour la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean. Sur l'ensemble des 49 pôles d'attraction, dans six cas seulement, il y aura une baisse de la valeur des terrains. C'est le cas des chalets qui sont rattachés aux secteurs de Baie-Comeau, La Sarre, Ville-Marie, Îles-de-la-Madeleine, La Tuque et Saint-Alexis-des-Monts.

Tous ces chiffres ont été calculés par les gens du Regroupement des locataires de terres publiques qui ont utilisé les données fournies par le ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles.

LES HAUSSES LES PLUS ÉLEVÉES EN RÉGION

Québec 244%

mauricie 227%

outaouais 222%

Laurentides 189%

Saguenay–Lac-Saint-Jean 154%

Augmentation moyenne pour le Québec : 167%
